



Kvala Arkitekter As

Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 03.03.2023

Dokumentnummer: 22/10447-2

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - Tilbygg, påbygg, underbygg og fasadeendring, terrengendring, riving av del av bygning og steingard - gnr. 15 bnr. 83, 1382, 1477 - Åkravegen 218

Adresse Åkravegen 218	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 83	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Haugegården As Postboks 301 4296 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning Riving og på-/til-/under-/ombygging/ kombinert bygning – bakeri og bolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg til bakeri
- Garasjekjeller på 15/1382 som til-/underbygg til bakeri
- Tre leiligheter som til-/påbygg til bakeri
- Riving av pipe og endring av tak på eksisterende bygning
- Opparbeiding av uteareal på 15/83 og 15/1382
- Endring av terreng på 15/1382
- Riving av steingard på 15/1477
- Ledningsanlegg og fordrøyningsmagasin på 15/83, 15/2274, 15/1477 og 15/1382.

Vilkår

- Steiner som blir revet i steingarden bør gå til gjenbruk og ikke til tipp.

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge rapport og tiltaksplan fra undersøkelse om uønskede arter, jfr. reg.best. § 8.
- Det skal foreligge rapport og tiltaksplan fra undersøkelse om forurensning, jfr. reg.best. § 9.
- Arbeidstilsynets samtykke til planene skal foreligge.
- Det skal foreligge avtale om eierskap og drift av privat felles VA-anlegg.
- Det skal foreligge tinglyst rettighet til gangsti mot nord over 15/732.
- Riggplan og arbeidsvarslingsplan skal være godkjent av samferdselssektor i kommunen.
- Det skal foreligge godkjent teknisk plan, jfr. § 29 i reg.plan.
- Brannprosjektering skal være utført.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge godkjent rørleggermelding og ferdigmelding for tilkobling til kommunalt nett.
- Erklæringer om rett til å ha ledninger over 15/2274, 15/1477 og 15/1382 skal være tinglyste.
- Erklæring om rett til fasadekledning på 15/732 skal være tinglyst.
- Erklæring om rett til garasjekjeller og atkomst på 15/1382 skal være tinglyst.
- Offentlige anlegg opparbeidet i henhold til teknisk plan (ref. 22/6387) skal være overdratt til kommunen. Vegareal skal være fradelt.
- Frisiktsone skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsone skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen og teknisk plan.
- Minst 20 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lading av el-bil.
- Rekkefølgekrav i § 31 skal være ferdigstilt.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Åkravegen 218	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 83
Bebygd areal (BYA)	133 m ²	
Bruksareal (BRA)	808 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja, i leilighet i tredje etasje	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på plantegninger 1. – 3. etasje, snittegning og fasadetegninger med journaldato 1. desember 2022.

Tillatelsen er basert på ledningskart og situasjonsplan med journaldato 2. februar 2023.

Tillatelsen er basert på utomhusplan og kjellerplan med journaldato 3. mars 2023.

Vann og avløp

15/83, 15/1382 og 15/1477 skal i fellesskap ha ansvar for drift og vedlikehold av privat felles ledningsanlegg.

Renovasjon

Oppsamlingsplass for avfall løses internt i området i første byggetrinn. Avfallsbeholdere trilles ut til vegen på hentedagen. I byggetrinn 2 skal det planlegges og vises fellesanlegg for avfall.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan

- Planformål: Bolig/forretning/kontor
- Grad av utnytting: 100 %
- Møne- og gesimshøyde: Maks kotehøyde skal være +24 moh, maks gesims mot nord skal være +20,5 moh, maks gesims mot sør skal være +23 moh
- Takform: Ikke fastsatt

Lokalisering og høydeplassering

- Boligbygg tillates bygget 15 cm over nabogrense i henhold til avtale. Minste avstand til nabogrense i nord skal være 0 meter. Kledning tillates over grensen etter avtale med nabo. Minste avstand fra garasjekjeller til nabogrensene skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer/avtaler fra gbnr. 15/732, 15/1477, 15/1382 og 15/2274. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp gulv i første etasje blir satt til kote + 11,63 moh. Høyden kan justeres ned 20 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassering på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Tillatelse etter annet lovverk

- Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43.

Uttalelser fra andre myndigheter

Kommuneantikvar har ingen merknad til at steingard rives.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på

- Avstand fra gatetun/lekeplass til underkant utkraget bygningsdel skal være minst 2,5 m.
- Tiltaket skal være innmeldt til Mattilsynet.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.1 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.10.2 - Tillegg pr. boenhet	6250	2	12500
3.10.10 - For de første 0-100 m2 per m2 BRA	165	100	16500
3.10.11 - For de neste m2 per m2 BRA	37	286	10582
3.10.12 - 50% reduksjon for parkeringskjeller, drivhus, stativhaller o.l. Bygningstype: 231-249;421-439	3108	-1	-3108
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir	5342,4	2	10684,8

merarbeid for kommunen) 20%-tillegg			
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
Totalt gebyr å betale			65198,8

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 2019/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Haugegården As

Postboks 301

4296

ÅKREHAMN

Vedlegg:

2121-htm2-Utomhusplan, b.trinn 1

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.